

PEMBEBANAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN PADA AKAD MURABAHAH

Siti Jamilah, Endang Purwaningsih, Chandra Yusuf
Program Magister Kenotariatan Universitas YARSI

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pelaksanaan pembebanan jaminan hak tanggungan pada akad murabahah, menganalisis pendaftaran atas jaminan hak tanggungan pada akad murabahah. Metode yang digunakan adalah metode pendekatan yuridis-normatif. Referensi yang digunakan dalam penelitian ini adalah buku-buku, jurnal, sumber dari media elektronik, dokumen akta, dan peraturan perundang-undangan serta peraturan kebijakan. Berdasarkan hasil penelitian, diketahui bahwa pelaksanaan pembebanan hak tanggungan pada akad murabahah sama seperti pembebanan hak tanggungan pada perjanjian kredit, prinsip akad murabahah sebagai perjanjian jual beli tidak dilaksanakan secara benar melainkan dianggap sebagai perjanjian utang piutang. Pelaksanaan akad murabahah juga tidak dilakukan sebagaimana ketentuan Dewan Syariah Nasional Nomor: 04/DSN-MUI/IV/2000, Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/46/PBI/2005, Buku Standar Produk Perbankan Syariah Murabahah, dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 31/POJK.05/2014 yang mana Murabahah merupakan transaksi jual beli dengan mekanisme Bank membelikan barang yang diinginkan oleh Nasabah, kemudian menjual kembali kepada Nasabah dengan tambahan komisi yang telah disepakati bukan perjanjian utang piutang. Mekanisme pendaftaran hak tanggungan pada akad murabahah dapat dilakukan dengan dua cara yakni cara konvensional sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan cara elektronik sebagaimana ketentuan Pasal 1 angka 6 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. Perbedaan pendaftaran secara konvensional dan elektronik ini adalah pendaftaran hak tanggungan secara elektronik masih hanya dapat dilakukan pada objek hak tanggungan yang merupakan milik debitur sendiri.

Kata Kunci : Murabahah, Hak Tanggungan, dan Hak Tanggungan Elektronik

ABSTRACT

This study aims to analyze the implementation of the imposition of security guarantees on murabahah contracts, analyze the registration of guarantees of mortgage rights on murabahah contracts. The method used is a juridical-normative approach. The references used in this study are books, journals, sources from electronic media, deed documents, and statutory regulations and policy regulations. Based on the results of the study, it is known that the implementation of the imposition of mortgage rights in the murabaha contract is the same as the imposition of mortgage rights in the credit agreement, the principle of murabahah contract as a sale and purchase agreement is not implemented properly but is considered as a debt agreement. The murabahah contract was not carried out according to the provisions of the National Sharia

Board Number: 04/DSN-MUI/IV/2000, Bank Indonesia Regulation Number 7/46/PBI/2005, Book Standards for Islamic Banking Products for Murabahah, and Regulation of the Financial Services Authority Number 31/POJK.05/2014 in which Murabahah is a sale and purchase transaction with the mechanism of the Bank buying goods desired by the Customer, then reselling them to the Customer with additional commissions agreed upon instead of a debt and debt agreement. The mechanism for registering a mortgage on a murabaha contract can be done in two ways, namely the conventional method as regulated in Law Number 4 of 1996 concerning Mortgage Rights and the electronic method as stipulated in Article 1 number 6 of the Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/Head of the National Land Agency Number 9/2019 concerning Electronic Integrated Mortgage Rights Services. The difference between conventional and electronic registration is that electronic registration of mortgage rights can only be done on the object of mortgage which is the debtor's own property.

Keywords: *Murabahah, Mortgage Rights, and Electronic Mortgage Rights.*

PENDAHULUAN

Perkembangan teknologi dan informasi pada masa sekarang ini sangatlah pesat. Hal tersebut juga merupakan salah satu faktor pendukung dari perkembangan perbankan di Indonesia. Pengertian perbankan sendiri sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (UU Perbankan), Perbankan adalah segala sesuatu yang menyangkut bank, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya. Hal lain yang juga mempengaruhi perkembangan perbankan di Indonesia adalah kemudahan serta keamanan yang membuat masyarakat sangat antusias dalam menggunakan produk dan jasa perbankan.

Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Perbankan menguraikan “Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak”. Berdasarkan pengertian yang disampaikan diatas serta pengertian yang dijabarkan dalam Undang-Undang Perbankan, Bank merupakan bentuk lembaga keuangan yang kegiatannya menghimpun dana masyarakat, kemudian menyalurkan kembali dana tersebut kepada masyarakat yang membutuhkan yang mana dalam upaya peningkatan taraf hidup masyarakat itu sendiri.

Sejarah perkembangan bank di Indonesia sendiri sudah banyak mengalami kemajuan yang mana salah satunya disebabkan oleh mayoritas masyarakat Indonesia yang beragama Islam sehingga di Indonesia sendiri mulai berkembang Bank yang menjalankan kegiatan usahanya dengan penerapan prinsip-prinsip syariah yang dikenal sebagai Bank Syariah. Perkembangan perbankan syariah sendiri sebenarnya sudah dikenal sejak lama yakni pada tahun 1991 berdirinya Bank Muamalat sebagai bank syariah pertama di Indonesia.

Perbankan syariah sendiri lebih mengenal istilah pembiayaan yang mana berdasarkan Pasal 1 ayat 25 Undang-Undang Perbankan, Pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa:

- a. Transaksi bagi hasil yang berupa Mudharabah dan Musyarakah;
- b. Transaksi sewa menyewa dalam bentuk ijarah atau sewa beli dalam bentuk IMBT;
- c. Transaksi jual beli dalam bentuk piutang Murabahah, Salam, dan Istishna';
- d. Transaksi pinjam meminjam dalam bentuk Qardh.

Pada tahun 1998, *dual system bank* diberlakukan dengan diamademenkan Undang-Undang Perbankan Nomor 2 Tahun 1992 dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998. *Dual system bank* yang dimaksud adalah bahwa sistem perbankan tersebut memperbolehkan bank-bank konvensional untuk beroperasi berdasarkan prinsip syariah dengan membuka Unit Usaha Syariah (UUS), sehingga mempercepat pertumbuhan perbankan syariah. Kemudian pada tahun 2000, Bursa Efek Jakarta berkerja sama dengan PT Danareksa Investment Management meluncurkan Jakarta Islamic Index (JII) yang terdiri atas saham-saham *blue chip* yang memiliki kepatuhan atas prinsip syariah. Hal tersebut menjadi langkah pertama bagi perkembangan perbankan syariah dalam dunia bisnis modern.¹

Pada praktek perbankan pada masa sekarang ini dikenal juga sistem jaminan yang merupakan tambahan bagi fasilitas yang diberikan oleh bank. Jaminan yang biasa dipergunakan pada perbankan adalah Jaminan Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia yang mana kedua jaminan tersebut adalah

¹ Rashid, *Perkembangan Lembaga Perbankan Dan Keuangan Syariah Di Indonesia*, dikutip melalui <https://business-law.binus.ac.id/2018/07/03/perkembangan-lembaga-perbankan-dan-keuangan-syariah-di-indonesia/>, akses tanggal 5 November 2019

jaminan kebendaan yang tujuannya agar kreditur (Bank) sebagai penyedia dana dapat memiliki kepastian atas pelunasan utang dari debitur (nasabah). Hal ini juga berlaku pada perbankan syariah di Indonesia yang mana Bank Syariah mempergunakan juga sistem jaminan tersebut untuk kepastian atas pembayaran yang dilakukan oleh nasabah yang menggunakan fasilitas pembiayaannya. Salah satu fasilitas pembiayaan yang paling sering digunakan oleh masyarakat adalah Akad Murabahah. Para fuqaha mengartikan murabahah sebagai bentuk jual beli atas dasar kepercayaan. Hal ini mengingat penjual percaya kepada pembeli yang diwujudkan dengan menginformasikan harga pokok barang yang akan dijual berikut dengan keuntungannya kepada pembeli.²

Menurut Ismail, penggunaan Akad Murabahah memiliki beberapa poin penting sebagai berikut:

- a. Pembiayaan *murabahah* merupakan jenis pembiayaan yang sering di aplikasikan dalam bank syariah, yang pada umumnya digunakan dalam transaksi jual beli barang investasi dan barang-barang yang diperlukan oleh individu;
- b. Jenis penggunaan pembiayaan *murabahah* lebih sesuai untuk pembiayaan investasi dan konsumsi. Dalam pembiayaan investasi, akad *murabahah* sangat sesuai karena ada barang yang akan di investasi oleh nasabah atau ada akan barang yang menjadi objek investasi. Dalam pembiayaan konsumsi, biasanya barang yang akan dikonsumsi oleh nasabah jelas dan teratur;
- c. Pembiayaan *murabahah* kurang cocok untuk pembiayaan modal kerja yang diberikan langsung dalam bentuk uang.³

Akad Murabahah merupakan akad pembiayaan yang mendominasi pembiayaan yang dilakukan oleh Bank Syariah di Indonesia. Masyarakat sangat meminati Akad Murabahah karena dinilai minim resiko dalam proses pembiayaan tersebut.⁴ Kembali lagi pada penerapan jaminan dalam fasilitas atau pembiayaan yang dilakukan oleh Bank Konvensional dan Bank Syariah, pada prinsipnya

² H. Fathurrahman Djamil, *Penerapan Hukum Perjanjian Dalam Transaksi Di Lembaga Keuangan Syariah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), hlm. 108

³ Ismail, *Perbankan Syariah (Edisi Pertama)*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2011), hlm. 141

⁴ <https://finansial.bisnis.com/read/20190915/90/1148536/akad-murabahah-dominasi-pembiayaan-bank-syariah>, diakses tanggal 5 November 2019

jaminan hak tanggungan yang diterapkan di Indonesia adalah jaminan yang dibebankan pada perjanjian utang piutang atau perjanjian lain yang menyebabkan atau menimbulkan utang sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (Undang-Undang Hak Tanggungan) yang menguraikan “(1) Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut”. Hal ini menunjukkan bahwa jaminan Hak Tanggungan harus didasarkan pada perjanjian utang piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan utang. Sedangkan pada perbankan syariah khususnya prinsip pada akad murabahah bukan merupakan utang piutang melainkan perjanjian jual beli.

Hak Tanggungan yang dibebankan pada akad murabahah sendiri terjadi karena dalam fasilitas maupun pembiayaan yang diberikan oleh Bank Konvensional dan Bank Syariah harus tetap memperhatikan resiko dari gagalnya pembayaran yang dilakukan oleh nasabahnya, karena itu akad murabahah yang diterapkan di Indonesia juga dibebankan Hak Tanggungan didalamnya sama seperti Perjanjian Kredit yang diberikan oleh Bank Konvensional. Prakteknya di Indonesia sendiri akad murabahah yang dibebankan Hak Tanggung masih banyak kendala seperti dalam pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) terhadap pembiayaan syariah, karena ada perbedaan implementasi terhadap prinsip yang diatur dalam Bank Konvensional dan prinsip yang diatur dalam Bank Syariah.⁵ Hal ini akan berujung pada potensi untuk terjadinya gugatan atau sengketa pada perbankan syariah.

Hasil Penelitian dan Pembahasan

1. Pelaksanaan Pembebanan Jaminan Hak Tanggungan Atas Akad Murabahah

Pada Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, disebutkan: “Hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang

⁵<https://www.tribunnews.com/bisnis/2019/09/23/otty-perlu-payung-hukum-agar-ada-kepastian-bila-muncul-masalah-jaminan-syariah>, diakses tanggal 5 November 2019

berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain”. Penjabaran pasal di atas memberikan pengertian bahwa hak tanggungan digunakan sebagai jaminan atas pemenuhan prestasi berupa pembayaran utang yang dilakukan oleh peminjam uang atau debitur. Jadi dalam pembebanan hak tanggungan hanya dapat dilakukan atas perjanjian pinjam meminjam yang menjadi dasar dalam pembebanan hak tanggungan tersebut terhadap hak atas tanah yang dimiliki oleh debitur.

Hak tanggungan merupakan jaminan kebendaan yang paling sering digunakan dalam perjanjian kredit dalam Bank Konvensional maupun perjanjian pembiayaan dalam Bank Syariah. Hal ini tidak terlepas dari konsistensi harga dari hak atas tanah yang mana cenderung naik. Perbankan syariah mengenal jaminan ini sebagai istilah “agunan” sebagaimana ketentuan Pasal 1 angka 26 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah yang menguraikan “Agunan adalah jaminan tambahan, baik berupa benda tidak bergerak maupun benda tidak bergerak yang diserahkan oleh pemilik Agunan kepada Bank Syariah/atau UUS, guna menjamin pelunasan kewajiban Nasabah Penerima Fasilitas”.

Akad murabahah sebagai akad pembiayaan terhadap transaksi jual beli (Ba’i) pembiayaan Murabahah adalah sebagai berikut:

- a. utuhkan oleh Nasabah;
- b. Setelah Negosiasi selesai dilakukan oleh Bank dan Nasabah, maka Bank akan melakukan pembelian secara tunai kepada supplier (pihak ketiga) atas barang yang diinginkan oleh Nasabah;
- c. Bank dan Nasabah membuat akad pembiayaan Murabahah yang mana Bank sebagai penjual dan Nasabah sebagai pembeli, harga pembeliannya adalah harga pokok dari barang yang telah dibeli oleh Bank sebelumnya ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati

oleh Bank dan Nasabah, serta tambahan biaya-biaya yang diperlukan selama proses jual beli tersebut;

- d. Setelah dilakukan pembuatan akad murabahah antara Bank dan Nasabah, kemudian Supplier atau Pihak Ketiga akan mengirimkan barang tersebut kepada Nasabah.

Prinsip Murabahah berdasarkan Buku Standar Produk Perbankan Syariah Murabahah yang dikeluarkan Departemen Perbankan Syariah Otoritas Jasa Keuangan adalah sebagai berikut:

- a. Pembiayaan murabahah dapat digunakan untuk tujuan konsumtif seperti pembelian kendaraan bermotor, rumah dan alat rumah tangga lainnya maupun tujuan produktif seperti kebutuhan modal kerja ataupun investasi;
- b. Pembiayaan murabahah yang diberikan oleh Bank kepada Nasabah harus dituangkan dalam bentuk perjanjian yang dibuat secara notariil atau di bawah tangan;
- c. Saat penyusunan perjanjian pembiayaan murabahah, Bank (sebagai penjual) harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian Objek Pembiayaan kepada Nasabah (sebagai pembeli) seperti harga pokok, margin, kualitas dan kuantitas Objek Pembiayaan yang akan diperjualbelikan;
- d. Dalam kontrak perjanjian Pembiayaan Murabahah harus tertera dengan jelas bahwa Bank menjual Objek Pembiayaan kepada Nasabah dengan Harga Jual yang terdiri atas Harga Perolehan dan Margin;
- e. Harga perolehan terdiri dari sejumlah dana yang dikeluarkan Bank untuk memiliki Objek Pembiayaan ditambah dengan biaya-biaya yang terkait langsung dengan pengadaan barang dan harus dinyatakan dengan jelas dan transparan oleh Bank;
- f. Biaya-biaya yang terkait langsung yang dapat diperhitungkan ke dalam penetapan Harga Perolehan antara lain biaya pengiriman dan biaya yang dikeluarkan oleh Bank dalam rangka memelihara dan/atau meningkatkan nilai barang;
- g. Nasabah sebagai pembeli berjanji untuk membayar Harga Jual yang disepakati atas Objek Pembiayaan secara cicil atau tunai kepada Bank

pada jangka waktu tertentu sesuai dengan yang telah disepakati dalam kontrak perjanjian.

Dari hasil penelitian yang dilakukan oleh peneliti. Menurut Riksa, dalam pembiayaan Murabahah untuk pembebanan hak tanggungan tidak dapat dilakukan hanya mempergunakan akad Murabahah nya saja, karena dalam proses pendaftaran hingga proses eksekusinya diperlukan juga akad-akad lain sebagai pelengkap dalam akad Murabahah yang dilakukan oleh penerima fasilitas dan Bank. Akad-akad pelengkap yang digunakan adalah dengan menentukan terlebih dahulu transaksi pembiayaan, sebagai contoh apabila penerima fasilitas melakukan akad murabahah untuk keperluan pribadi untuk rumah tinggal maka akad pelengkap yang digunakan adalah akad Qardh.⁶ Dalam literature fiqih Salah as Shalih, *qardh* dikategorikan dalam akad *ta'awun* atau akad saling membantu dan bukan transaksi komersial atau dapat juga dikatakan sebagai suatu akad pembiayaan kepada nasabah tertentu dengan ketentuan bahwa nasabah wajib mengembalikan dana yang diterimanya kepada lembaga keuangan islam (LKI) pada waktu yang telah disepakati oleh LKI dan nasabah.⁷

Penggunaan akad lain sebagai pelengkap agar dalam pembebanan hak tanggungan yang dilakukan dasar hukum nya menjadi kuat yang mana hal ini merujuk pada hak tanggungan yang hanya mengenal perjanjian pokok berupa perjanjian utang-piutang atau perjanjian kredit. Pada perjanjian kredit yang dianut dalam perbankan konvensional, perjanjian kredit dalam mencakup banyak hal yang mana dapat dilakukan untuk kebutuhan usaha maupun kebutuhan pribadi, sehingga perjanjian kredit ini memiliki fleksibilitas yang lebih ditinggi dibandingkan perjanjian pembiayaan yang ada pada bank syariah. Hal ini sesuai sebagaimana uraian Pasal 1 angka 13 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, yakni: “Prinsip syariah adalah aturan perjanjian berdasarkan hukum Islam antara bank dengan pihak lain untuk

⁶ Wawancara dengan Riksa Febidhiya Rahman, Pegawai Bank Maybank Syariah, 28 Desember 2019.

⁷ Nurul Huda, *Lembaga Keuangan Islam Tinjauan Teoritis Dan Praktis*, (Jakarta: Kencana Media Group, 2010), hlm. 58

menyimpan dana dan atau pembiayaan kegiatan usaha, atau kegiatan lainnya yang dinyatakan sesuai dengan syariah, antara lain pembiayaan berdasarkan prinsip bagi hasil (*mudharabah*), pembiayaan berdasarkan prinsip penyertaan modal (*musyarakah*), prinsip jual beli barang dengan memperoleh keuntungan (*murabahah*), atau pembiayaan barang modal berdasarkan prinsip sewa murni tanpa pilihan (*ijarah*), atau dengan adanya pilihan pemindahan kepemilikan atas barang yang disewa dari pihak bank lain (*ijarah wa iqtina*)". Penentuan model transaksi dari prinsip syariah yang menjadi dasar perjanjian pembiayaan ini membuat perjanjian pembiayaan yang dilakukan oleh bank syariah tidak dapat berdiri sendiri.

Dari hasil penelitian yang dilakukan oleh peneliti ditemukan Putusan Pengadilan Agama Kediri Nomor: 0559/Pdt.G/2013/PA.Kdr tentang Hutang Piutang Akad Pembiayaan Murabahah yang mana pada pokok perkaranya sebagai berikut:

- a. Bahwa penggugat yang merupakan penerima fasilitas dari tergugat yakni Bank BNI Syariah Cabang Kediri, fasilitas yang digunakan adalah fasilitas murabahah yang mana murabahah yang dilakukan dasar nya adalah untuk pembangunan rumah ataupun renovasi rumah dengan agunan berupa rumah pribadi milik penggugat;
- b. Bahwa dalam proses fasilitas yang diterima oleh penggugat terjadilah macet pembayaran yang dilakukan oleh penggugat yang mana penggugat telah membayar biaya jatuh tempo angsuran dari akad murabahah, namun proses lelang atas agunan berupa rumah milik penggugat tetap dilakukan oleh Tergugat;
- c. Bahwa penggugat tidak mengerti mengenai skema pembiayaan dari murabahah itu sendiri yang mana sebenarnya jual beli tidak pernah dilakukan melainkan penggugat ingin merenovasi rumah nya, namun dalam akad murabahah yang dilampirkan adalah pembangunan untuk rumah baru serta renovasi terhadap rumah baru tersebut. Sedangkan pada fakta hukumnya ditemukan bahwa tidak ada pembangunan rumah baru yang diperjanjikan, melainkan bahwa penggugat ingin merenovasi rumah tinggal nya yang dijadikan agunan.

- d. Bahwa pada fakta yang ditemukan pelaksanaan akad murabahah antara penggugat dan tergugat, kesalahan terjadi pada tergugat yang mana penggugat tidak pernah mengajukan pembangunan rumah baru maupun renovasi rumah baru;
- e. Kemudian setelah diadakan mediasi antara penggugat dan tergugat, penggugat mengajukan pencabutan gugatan yang mana masalah diselesaikan secara kekeluargaan.

Pada penjabaran inti pokok masalah dalam putusan pengadilan agama Kediri tersebut, ditemukan bahwa ada perbedaan konsep dalam perbankan syariah dan perbankan konvensional, yang mana dengan penetapan prinsip transaksi yang dapat dilakukan dalam perbankan syariah mengakibatkan kekosongan hukum dalam mengikuti perkembangan kebutuhan masyarakat pada saat ini. Hal ini dilihat dari tujuan dari penggugat yang mulanya ingin melakukan perbaikan atau renovasi rumah nya, malah menggunakan akad murabahah yang mana pada prinsipnya merupakan perjanjian jual beli yang kemudian dana yang dikeluarkan dalam akad murabahah dilakukan untuk transaksi yang berbeda. Akad-akad pelengkap memang dibutuhkan dalam praktek perbankan agar dalam mencakup model transaksi yang sebenarnya dibutuhkan oleh nasabah.

Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor: 7/PDT/2015/PT.SMG tentang banding atas Putusan Pengadilan Negeri Klaten Nomor: 6/Pdt.G/2014/PN.Kln, dalam pokok perkara yang intinya menyampaikan hal-hal berikut:

- a. Bahwa pembanding atau semula para penggugat sebelumnya telah dinyatakan kalah pada putusan pengadilan negeri klaten berkaitan dengan pembatalan atas akad murabahah yang mana pembanding atau para penggugat merasa tidak pernah menandatangani akad murabahah dengan pihak tergugat (Bank Syariah);
- b. Sehingga dengan tidak pernah menandatangani akad tersebut, maka Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan, dan Akta Lelang dimohonkan oleh pembanding atau para penggugat untuk dibatalkan;

- c. Dalam isi putusan, hakim pengadilan tinggi semarang memutuskan untuk menguatkan status hukum dari putusan pengadilan negeri klaten yang mana dalam bagian menimbanganya hakim menyatakan bahwa “perjanjian hutang piutang” dalam akad murabahah sudah benar.

Kedua putusan pengadilan tersebut menunjukan bahwa akad murabahah dipergunakan kedalam praktek perbankan yang mana pada dasarnya Nasabah membutuhkan uang bukan barang. Bank menyalurkan sejumlah uang kepada Nasabah yang kemudian uang tersebut dipergunakan oleh Nasabah sendiri untuk keperluan tertentu. Kemudian objek jaminan atau agunan yang diperlukan untuk akad murabahah adalah objek kepemilikan Nasabah. Prinsip jual beli pada akad murabahah dipergunakan karena lebih mudah dilakukan dibandingkan dengan akad-akad pembiayaan lainnya. Dari hasil penelitian yang dilakukan oleh peneliti, menurut Riksa penggunaan akad murabahah sering kali dilakukan karena dalam pembuatannya lebih mudah dibandingkan dengan akad-akad lain yang berkaitan dengan syarat-syarat yang diperlukan.⁸ Penyalahgunaan terhadap akad murabahah sebenarnya merupakan konsekuensi dari penyesuaian terhadap kebutuhan Nasabah yang mana Nasabah lebih mengutamakan kemudahan dan efisiensi waktu dari fasilitas yang ditawarkan oleh perbankan.

Pelaksanaan akad murabahah harus sesuai dengan ketentuan perundang-undangan lain yakni sebagai berikut:

- a. Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/46/PBI/2005 tentang Akad Penghimpunan dan Penyaluran Dana bagi Bank yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah;
- b. Buku Standar Produk Perbankan Syariah Murabahah;
- c. Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 31/POJK.05/2014 tentang Penyelenggaraan Usaha Pembiayaan Syariah.

Otoritas Jasa Keuangan sebagai lembaga negara yang berwenangan dalam pengawasan terhadap kegiatan usaha perbankan baik perbankan konvensional maupun perbankan syariah, sehingga segala fatwa yang dikeluarkan oleh Dewan Pengawas Syariah Nasional harus diterbitkan dalam

⁸ Wawancara dengan Riksa, *Op.Cit.*

bentuk peraturan Otoritas Jasa Keuangan agar dapat mengikat pada pihak-pihak yang berkepentingan. Hal ini tidak terkecuali pelaksanaan akad murabahah yang dilakukan oleh Lembaga Keuangan Syariah di Indonesia

a. Pembebanan Hak Tanggungan

Pembebanan hak tanggungan pada umumnya merupakan perjanjian pelengkap (*accessoir*) sebagai tambahan dari perjanjian pokok yang mana perjanjian pokoknya adalah perjanjian utang piutang. Hal ini sebagaimana ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 yang menguraikan bahwa “Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya”. Konsekuensi hak tanggungan sebagai hak jaminan bahwa hak tanggungan tidak dapat berdiri sendiri atau terpisah dari perjanjian utang-piutang (kredit), karena merupakan satu kesatuan.

Prosedur pembebanan hak tanggungan pada umumnya melalui langkah-langkah berikut:

- a. Debitur dan kreditur sebelumnya membuat Perjanjian utang piutang yang mana perjanjian utang-piutang tersebut dapat dibuat dalam bentuk Akta autentik maupun akta di bawah tangan;
- b. Kemudian setelah adanya perjanjian utang-piutang tersebut, ditentukanlah jaminan atas pelunasan utang-piutang adalah hak atas tanah yang mana akan dibuatkan perjanjian *accessoir* atau pelengkap berupa Akta Pemberian Hak Tanggungan;
- c. Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan harus dilakukan secara bersama-sama dalam pengertian bahwa akta tersebut dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang mana

ditandatangani langsung oleh pemberi hak tanggungan (debitur) dan penerima hak tanggungan (kreditur);

- d. Apabila ditemukan kendala-kendala seperti permasalahan dokumen-dokumen hingga tidak dapat hadirnya pemberi hak tanggungan, maka PPAT maupun Notaris dapat membuat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan terlebih dahulu yang mana kuasa diberikan dari pemberi hak tanggungan (debitur) kepada penerima kuasa (kreditur). Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) memiliki batas waktu berlakunya sebagaimana ketentuan dari Undang-Undang Hak Tanggungan;
- e. Setelah Akta Pemberian Hak Tanggungan telah selesai dibuat, maka PPAT wajib melakukan pendaftaran akta tersebut ke kantor pertanahan kabupaten atau kota sebagaimana ketentuan Pasal 13 Undang-Undang Hak Tanggungan;
- f. Setelah mendaftarkan akta tersebut ke kantor pertanahan, maka kemudian Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan sebagai bukti adanya hak tanggungan dalam hak atas tanah tersebut. Sertifikat hak tanggungan tersebut mempunyai kekuatan eksekutorial yang kedudukannya sejajar seperti putusan pengadilan yang telah memperoleh hukum tetap karena memuat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” sebagaimana ketentuan Pasal 14 Undang-Undang Hak Tanggungan.

b. Prosedur Pembebanan Hak Tanggungan Atas Akad Murabahah

Akad Murabahah sebagai perjanjian pembiayaan yang mana prinsipnya jual beli, namun akibat perkembangan kebutuhan masyarakat maka prakteknya akad murabahah juga dipergunakan seperti layaknya perjanjian utang piutang sehingga akad murabahah dilekatkan jaminan atau “agunan” sebagaimana seperti perjanjian utang-piutang. Dari hasil penelitian yang dilakukan oleh peneliti. Menurut Riska, proses

pembebanan hak tanggungan pada akad murabahah yang dilakukan pada bank saya melalui langkah-langkah sebagai berikut:⁹

- a. Nasabah (penerima fasilitas) dan Bank (pemberi fasilitas) membuat akad (pembiayaan) murabahah yang mana akad murabahah dibuat sendiri oleh Bank (sehingga bersifat akta di bawah tangan), dan mengenai agunan atas pembiayaan tersebut disepakati juga oleh nasabah serta Bank;
- b. Untuk kasus tertentu, apabila Bank menganggap perlu adanya akad tambahan yang diakibatkan oleh model transaksi dari nasabah yang tidak dapat diartikan satu macam transaksi dengan prinsip syariah, maka nasabah dan bank juga akan menyepakati akad lain yang ditentukan sesuai untuk model transaksi tersebut sebagai pelengkap dari akad utama;
- c. Kemudian setelah sepakat mengenai isi dari akad murabahah yang dibuat, maka nasabah dan bank menandatangani akad murabahah yang disepakati di hadapan Notaris dalam pengertian akad murabahah tersebut di legalisasi oleh Notaris;
- d. Setelah itu barulah dibuat akta pemberian hak tanggungannya di hadapan PPAT pada waktu yang bersamaan tersebut;
- e. Prosedur serta syarat-syarat yang diperlukan sama seperti syarat-syarat pada umumnya sebagaimana ketentuan dari perbankan konvensional.

Menurut Riksa, akad-akad pelengkap yang disepakati sebelumnya tersebut dipergunakan pada prakteknya sebagai syarat eksekusi atas hak tanggungan tersebut di balai lelang yang mana merupakan kebijakan dari balai lelang itu sendiri.¹⁰ Akad-akad pelengkap yang dimaksud untuk memberikan eksistensi adanya utang piutang. Menurut mustofa, dalam praktek sehari-hari ada beberapa perjanjian yang dibuat oleh Lembaga Keuangan yang harus dikaji lebih mendalam apakah perjanjian tersebut termasuk perjanjian utang atau bukan, bila tidak termasuk perjanjian

⁹ Wawancara dengan Riksa, *Op.Cit.*

¹⁰ *Ibid.*

utang maka seharusnya tidak dapat dijamin dengan Hak Tanggungan berdasarkan UUHT, perjanjian-perjanjian tersebut adalah Perjanjian Pasangan Usaha yang diberikan oleh Perusahaan Modal Ventura dan Perjanjian Pembiayaan yang diberikan oleh Bank dan Lembaga Keuangan Syariah. Bila setelah dikaji ternyata bukan/tidak termasuk perjanjian utang maka sebaiknya PPAT tidak membuatkan APHT sebagai bentuk penjaminannya karena dapat berakibat dimintakan pembatalan atau dapat juga terjadi batal demi hukum APHT-nya.¹¹

2. Mekanisme Pendaftaran Jaminan Hak Tanggungan pada Akad Murabahah

Hak tanggungan yang memberikan kedudukan diutamakan bagi kreditor sebagai pemegang hak tanggungan terlebih dahulu wajib untuk didaftarkan ke kantor pertanahan sebagaimana ketentuan Pasal 13 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang menguraikan sebagai berikut: “Pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan”. Pendaftaran hak tanggungan bersifat wajib, karena sertifikat hak tanggungan yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan merupakan bukti dari kreditor memiliki kedudukan sebagai kreditor konkuren atau diutamakan untuk pelunasan piutangnya oleh debitur dibandingkan kreditor-kreditor lainnya.

Sebelum terbitnya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, mekanisme pendaftaran hak tanggungan hanya dilakukan secara konvensional berdasarkan ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan. Oleh karena lahirnya peraturan menteri tersebut maka mekanisme pendaftaran hak tanggungan dapat dilakukan dengan 2 (dua) cara yaitu dengan cara konvensional dan melalui sistem elektronik atau yang lebih dikenal sebagai Hak Tanggungan Elektronik.

2.1. Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Konvensional

¹¹ Mustofa, *Tuntutan Pembuatan Akta-Akta PPAT*, Edisi Revisi, (Yogyakarta: Karya Media, 2014), hlm. 271-272

Tahapan dalam pendaftaran hak tanggungan secara konvensional sebagaimana ketentuan Pasal 13 Undang-Undang Hak Tanggungan adalah sebagai berikut:

- a. Setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan serta warkah pendukung yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan setempat sebagaimana ketentuan Pasal 13 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan;
- b. Kantor Pertanahan kemudian membuatkan buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan sebagaimana ketentuan Pasal 13 ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan;
- c. Tanggal buku tanah yang dibuat oleh Kantor Pertanahan tersebut adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya sebagaimana ketentuan Pasal 13 ayat (4) Undang-Undang Hak Tanggungan;
- d. Setelah itu lahirlah Hak Tanggungan yang tanggalnya sesuai dengan hari tanggal buku tanah Hak Tanggungan yang dibuat sebagaimana ketentuan Pasal 13 ayat (5) Undang-Undang Hak Tanggungan
- e. Sebagai bukti adanya Hak Tanggungan tersebut, Kantor Pertanahan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- f. Sertifikat hak tanggungan tersebut wajib memuat irah-irah dengan frasa kata-kata: “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, maka sertifikat hak tanggungan tersebut mempunyai kekuatan eksekutorial yang kedudukannya sama dengan putusan pengadilan yang memperoleh kekuatan hukum tetap

dan berlaku sebagai pengganti grosse akta hipotek sepanjang mengenai hak atas tanah sebagaimana ketentuan Pasal 14 ayat (2) dan (3) Undang-Undang Hak Tanggungan;

- g. Setelah itu Serfikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan. Sedangkan sertifikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, kecuali diperjanjikan lain.

2.2. Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik

Pasal 1 angka 6 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik menguraikan: “Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik yang selanjutnya disebut Sistem HT-*el* adalah serangkaian proses pelayanan hak tanggungan dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah yang diselenggarakan melalui sistem elektronik yang terintegrasi”.

Pendaftaran hak tanggungan secara elektronik ini diterbitkan oleh pemerintah guna menyesuaikan perkembangan teknologi informasi sebagaimana ketentuan menimbang huruf a Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 yang menguraikan: “bahwa untuk meningkatkan pelayanan hak tanggungan yang memenuhi asas keterbukaan, ketepatan waktu, kecepatan, kemudahan dan keterjangkauan dalam rangka pelayanan publik, serta untuk menyesuaikan perkembangan hukum, teknologi, dan kebutuhan masyarakat maka perlu memanfaatkan teknologi informasi agar prosedur pelayanan hak tanggungan dapat terintegrasi secara elektronik sehingga menjadi efektif dan efisien”. Berdasarkan uraian diatas, pendaftaran hak tanggungan melalui sistem ht-*el* ini diperlukan agar efektifitas dan efisiensi waktu dapat maksimal dilakukan oleh pemerintah khususnya untuk pendaftaran hak tanggungan.

Mekanisme pendaftaran hak tanggungan dengan sistem HT-*el* ini hanya dapat dilakukan oleh pengguna yang telah terdaftar untuk dapat

menggunakan pelayanan secara sistem HT-*el* sebagaimana ketentuan Pasal 1 angka 10, yaitu: “Pegguna terdaftar adalah pengguna layanan yang memenuhi syarat sebagai pengguna Sistem HT-*el* dengan hak dan kewajiban yang diatur oleh Kementerian”. Pengguna layanan Sistem HT-*el*, meliputi¹²:

- a. Perseorangan/badan hukum selaku kreditor sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai Hak Tanggungan; dan
- b. Aparatur Sipil Negara Kementerian yang bertugas melayani Hak Tanggungan.

Perseorangan/badan hukum selaku kreditor tersebut harus memenuhi persyaratan agar dapat menjadi pengguna layanan terdaftar dengan syarat meliputi:

- a. Mempunyai domisili elektronik;
- b. Surat Keterangan Terdaftar (SKT) di Otoritas Jasa Keuangan;
- c. Pernyataan pemenuhan persyaratan dan kriteria serta persetujuan ketentuan sebagai Pengguna Terdaftar; dan
- d. Syarat lainnya yang ditentukan oleh kementerian.

Mekanisme pendaftaran hak tanggungan dengan Sistem HT-*el* adalah sebagai berikut:¹³

- a. Pengguna terdaftar mengajukan permohonan layanan Hak Tanggungan secara elektronik melalui Sistem HT-*el*;

Pasal 9 ayat (1) Permen Agraria Nomor 9 Tahun 2019 menguraikan: “(1) Pengguna Terdaftar mengajukan permohonan melalui Sistem HT-*el* yang disediakan oleh Kementerian.”

- b. Selain berkas persyaratan permohonan pendaftaran dalam bentuk dokumen elektronik, pemohon juga membuat surat pernyataan mengenai pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran data dokumen elektronik yang diajukan. Khusus persyaratan berupa

¹² Pasal 7 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik

¹³ https://hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt5d78bcd61c63c/mechanisme-pendaftaran-hak-tanggungan-secara-elektronik/#_ftn8

Sertifikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun harus atas nama debitur;

Pasal 9 ayat (3), (4), dan (5) Permen Agraria Nomor 9 Tahun 2019 menguraikan:

“(3) Selain persyaratan dimaksud pada ayat (2) pemohon membuat Surat Pernyataan mengenai pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran data Dokumen Elektronik yang diajukan;

(4) Persyaratan permohonan sebagaimana dimaksud ayat (2) dan ayat (3) dibuat dalam bentuk Dokumen Elektronik;

(5) Persyaratan berupa Sertifikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun harus atas nama debitur.”

Pasal 1 angka 8 Permen Agraria Nomor 9 Tahun 2019 menguraikan, Dokumen Elektronik adalah setiap informasi elektronik yang dibuat, diteruskan, dikirimkan, diterima, atau disimpan dalam bentuk analog, digital, elektromagnetik, optikal, atau sejenisnya, yang dapat dilihat, ditampilkan, dan/atau didengarkan melalui Komputer atau Sistem Elektronik, termasuk tetapi tidak terbatas pada tulisan, suara, gambar, peta, rancangan, foto dan sejenisnya, huruf, tanda, angka, kode akses, simbol atau perforasi yang memiliki makna atau arti dapat dipahami oleh orang yang mampu memahaminya.

- c. Permohonan layanan yang diterima oleh Sistem HT-*el* akan mendapatkan tanda bukti pendaftaran permohonan yang diterbitkan oleh sistem, dengan paling sedikit memuat nomor berkas pendaftaran permohonan, nama pemohon, dan kode pembayaran biaya layanan;

Pasal 11 Permen Agraria Nomor 9 Tahun 2019 menguraikan:

(1) Permohonan layanan yang telah diterima oleh Sistem HT-*el* diberikan tanda bukti pendaftaran permohonan yang diterbitkan oleh sistem;

(2) Bukti pendaftaran permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat

(1) paling sedikit memuat:

- a) Nomor berkas pendaftaran permohonan;
- b) Tanggal pendaftaran permohonan;

- c) Nama pemohon; dan
 - d) Kode pembayaran biaya layanan.
- d. Layanan Hak Tanggungan ini dikenakan biaya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Kementerian. Setelah mendapatkan bukti pendaftaran permohonan, pemohon melakukan pembayaran biaya melalui bank persepsi paling lambat tiga hari setelah tanggal pendaftaran permohonan;
- Pasal 12 ayat (1) dan (2) Permen Agraria Nomor 9 Tahun 2019 menguraikan: “(1) Layanan Hak Tanggungan dikenakan biaya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Kementerian; (2) Setelah mendapatkan bukti pendaftaran permohonan sebagaimana dimaksud Pasal 11, pemohon melakukan pembayaran biaya melalui bank persepsi paling lambat 3 (tiga) hari setelah tanggal pendaftaran permohonan.”
- e. Setelah data permohonan dan biaya pendaftaran permohonan terkonfirmasi oleh sistem elektronik, Sistem HT-*el* akan memproses pencatatan Hak Tanggungan pada buku tanah. Pencatatan pada buku tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan. Sementara kreditur dapat melakukan pencatatan Hak Tanggungan pada Sertifikat Hak atas Tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun dengan mencetak catatan yang diterbitkan oleh Sistem HT-*el* dan melekatkannya pada Sertifikat Hak atas Tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun;
- Pasal 12 ayat (3) Permen Agraria Nomor 9 Tahun 2019 menguraikan: “(3) Pemohonan diproses setelah data permohonan dan biaya permohonan terkonfirmasi oleh sistem elektronik.”
- Pasal 13 ayat (1), (2), (3), dan (4) Permen Agraria Nomor 9 Tahun 2019 menguraikan:
- (1) Layanan Hak Tanggungan diproses dengan melakukan pencatatan Hak Tanggungan pada buku tanah dan Sertifikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun;

- (2) Pencatatan Hak Tanggungan pada Buku Tanah yang bersangkutan dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan;
 - (3) Pencatatan Hak Tanggungan pada Sertifikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dapat dilakukan oleh Kreditor dengan mencetak catatan yang diterbitkan oleh Sistem HT-*el*;
 - (4) Kreditor melekatkan hasil cetakan catatan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) pada Sertifikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
- f. Setelah seluruh tahapan selesai, hasil layanan Hak Tanggungan yang dikeluarkan berupa Sertifikat Hak Tanggungan dan Catatan Hak Tanggungan pada buku tanah dan Sertifikat Hak atas Tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun. Dokumen ini akan diterbitkan pada hari ketujuh setelah pengajuan permohonan terkonfirmasi. Dalam rangka menjaga keutuhan dan keautentikan dokumen elektronik, Sertifikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Sistem HT-*el* diberikan tanda tangan elektronik;
- Pasal 14 ayat (1) Permen Agraria Nomor 9 Tahun 2019 menguraikan:
- “(1) Hasil layanan Hak Tanggungan melalui Sistem HT-*el* berupa:
- a) Sertifikat Hak Tanggungan; dan
 - b) Catatan Hak Tanggungan pada buku tanah dan Sertifikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.”
- Pasal 14 ayat (3) dan (5) Permen Agraria Nomor 9 Tahun 2019 menguraikan: “(3) Untuk menjaga keutuhan dan keautentikan Dokumen Elektronik, Sertifikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Sistem HT-*el* diberikan tanda tangan elektronik;
- (5) Penerbitan hasil layanan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pada hari ke-7 (tujuh) setelah pengajuan permohonan terkonfirmasi.”
- g. Sebelum hasil layanan Hak Tanggungan diterbitkan, Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk harus memeriksa konsep Sertifikat HT-*el* dan dokumen kelengkapan permohonan. Kepala

Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk bertanggung jawab secara administrative atas hasil layanan Hak Tanggungan. Dalam hal Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk tidak melakukan pemeriksaan, Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk dianggap memberikan persetujuan;

Pasal 15 Permen Agraria Nomor 9 Tahun 2019 menguraikan:

- (1) Sebelum hasil layanan Hak Tanggungan diterbitkan, Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk harus memeriksa konsep sertifikat HT-*el* dan dokumen kelengkapan permohonan;
- (2) Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertanggungjawab secara administratif atas hasil layanan Hak Tanggungan;
- (3) Dalam hal Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk tidak melakukan pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk dianggap memberikan persetujuan.

- h. Sementara kebenaran materiil dokumen yang menjadi dasar hasil layanan Sistem HT-*el* bukan merupakan tanggung jawab Kantor Pertanahan.

Pasal 20 ayat (2) Permen Agraria Nomor 9 Tahun 2019 menguraikan:

“(2) Kebenaran materiil dokumen yang menjadi dasar hasil layanan Sistem HT-*el* bukan merupakan tanggung jawab Kantor Pertanahan.”

Dari hasil penelitian yang dilakukan oleh peneliti. Menurut Riska, pendaftaran hak tanggungan secara online atau Sistem HT-*el* ini hanya dapat dilakukan pada pembebanan hak tanggungan yang objek jaminan hak tanggungannya merupakan milik nasabah yang menerima pembiayaan murabahah. Sedangkan untuk objek jaminan hak tanggungan yang bukan milik nasabah maka pendaftaran hak tanggungan dilakukan secara konvensional. Pendaftaran hak tanggungan secara Sistem HT-*el* ini belum diterapkan sepenuhnya dalam pengertian hanya beberapa kantor

pertanahan diwilayah tertentu saja yang sudah menerapkan pendaftaran hak tanggungan dengan Sistem HT-*el*.¹⁴

KESIMPULAN

Pelaksanaan pembebanan jaminan hak tanggungan pada akad murabahah tetap dilakukan sama seperti pembebanan jaminan hak tanggungan pada perjanjian kredit yang mengakibatkan persamaan asumsi dari masyarakat mengenai Perjanjian Kredit dengan Akad Murabahah. Sedangkan prinsip akad murabahah sebagai perjanjian jual beli dengan pengertian bank sebagai pemberi fasilitas akan membelikan terlebih dahulu barang yang diinginkan oleh nasabah sebagai penerima fasilitas dengan selanjutnya akan dijual lagi kepada nasabah dengan nominal yang telah ditambahkan dengan komisi untuk bank seperti yang telah disepakati sebagaimana prinsip murabahah yang diatur dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah. Pelaksanaan pembebanan jaminan hak tanggungan pada akad murabahah meliputi pembuatan akad pembiayaan murabahah hingga pembuatan akta pemberian hak tanggungan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Mekanisme pendaftaran hak tanggungan terhadap akad murabahah dapat dilakukan dengan dua cara yakni melalui cara konvensional sebagaimana diatur oleh Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan cara elektronik atau yang lebih dikenal dengan Sistem HT-*el* sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala Kantor Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

¹⁴ Wawancara dengan Riksa, *Op.Cit*.

Pendaftaran hak tanggungan dengan Sistem HT-*el* ini hanya dapat dilakukan terhadap hak tanggungan yang obyeknya merupakan milik dari debitur bukan pihak lain.

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU

- Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*. (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2004).
- H. Fathurrahman Djamil, *Penerapan Hukum Perjanjian dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012).
- Ismail, *Perbankan Syariah*, Edisi Pertama, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2011).
- Mustofa, *Tuntutan Pembuatan Akta-Akta PPAT*, Edisi Revisi, (Yogyakarta: Karya Media, 2014).
- Nurul Huda, *Lembaga Keuangan Islam: Tinjauan Teoritis dan Praktis*, (Jakarta: Kencana Media Group, 2010)

B. UNDANG UNDANG

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Kitab Undang-Undang Hukum Dagang.

Indonesia, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan

Indonesia, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan

Indonesia, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

Indonesia, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah

Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Indonesia, Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah.

Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/46/PBI/2005 tentang Akad Penghimpun dan Penyaluran Dana bagi Bank yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah.

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 31/POJK.05/2014 tentang Penyelenggaraan Usaha Pembiayaan Syariah.

Buku Standar Produk Perbankan Syariah Murabahah.

C. INTERNET

Rashid, *Perkembangan Lembaga Perbankan dan Keuangan Syariah di Indonesia*, dikutip melalui <https://business-law.binus.ac.id/2018/07/03/perkembangan-lembaga-perbankan-dan-keuangan-syariah-di-indonesia/>

<https://finansial.bisnis.com/read/20190915/90/1148536/akad-murabahah-dominasi-pembiayaan-bank-syariah>

<https://www.tribunnews.com/bisnis/2019/09/23/otty-perlu-payung-hukum-agar-ada-kepastian-bila-muncul-masalah-jaminan-syariah>

https://hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt5d78bcd61c63c/mekanisme-pendaftaran-hak-tanggungan-secara-elektronik/#_ftn8

D. SUMBER LAIN

Diskusi Pakar, *Legal Policy Perbankan Syariah di Indonesia: Problem dan Rekomendasi*, Program Magister Ilmu Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Yogyakarta, November 2019.